

PREBEN JØRGENSEN HUSE A/S
Gammelmarksvej 27
7100 Vejle

Tilladelse til opførelse af ny bolig med integreret garage, overdækning samt stald.

Kære PREBEN JØRGENSEN HUSE A/S,

I får hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1 til at opføre en ny bolig med integreret garage og overdækning samt mindre staldbygning på ejendommen med adressen Søringen 19, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 34t Galten By, Galten.



Ejendommen er markeret med en rød pil.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Betingelse

Det er en betingelse for denne landzonetilladelse, jf. planlovens § 55,

- At der er indhentet tilladelse til den ny overkørsel.
- At der er indhentet dispensation fra vejbyggelinjen i forbindelse med den på situationsplanen viste jordvold.

Dato

13. august 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-66-25

Din reference

Ann-Jeanett Tolbøl

Tlf.: 87947766

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det forudsættes desuden, at der ikke er sket ændring i forhold til voldens udførelse.

- Hvis dyreholdet er mere end 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder) betragtes det som erhvervsmæssigt dyrehold og dyreholdet skal i så fald anmeldes til kommunen, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen.
- At der ikke sker terrænregulering ud over +/- 0,5 meter. Den på facadetegningerne viste terrænregulering umiddelbart tæt ved boligen må udføres.
- At den nye bolig først må tages i brug når alle nødvendige tilladelser er indhentet, herunder ibrugtagningstilladelse samt eventuelle regn- og spildevandstilladelser samt eventuelle tilladelser til varme.

Vær opmærksom på, at projektændringen har medført et større tagareal. Kontakt derfor overfladevand@skanderborg.dk for drøftelse om der skal indhentes ny tilladelse til regnbedet.

Skanderborg Kommune har tidligere meddelt landzonetilladelse til ny bolig, ridebane og jordvold på ejendommen.

Boligen er efterfølgende ændret og ansøgning om ridebane er trukket tilbage.

I tidligere landzonetilladelse af 23. februar 2024 fremgår at jordvolden først må etableres, når der er indhentet dispensation fra vejbyggelinjen på Silkeborgvej.

På den indsendte situationsplan modtaget 25. marts 2025 er jordvolden vist.

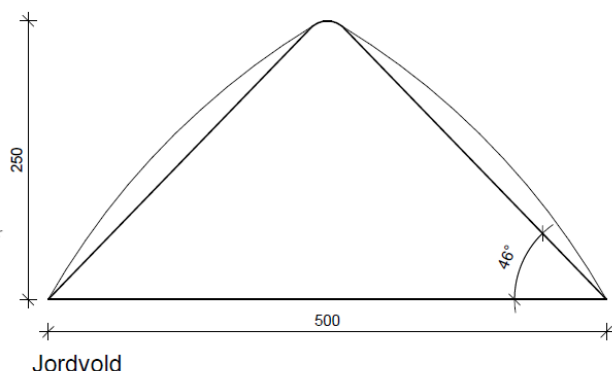
Der er tale om en 2,5 meter høj jordvold langs ejendommens sydlige skel mod Silkeborgvej samt en del af ejendommens vestlige skel mod Søringen. Mod Silkeborgvej får jordvolden en længde på ca. 84 meter i skel og mod Søringen en længde på ca. 48 meter i skel. Jordvolden bliver 5 meter bred.

Jordvolden skal fungere som støjvold mod Silkeborgvej og Søringen, da ejendommens primære udendørs opholdsareal vil være beliggende syd for stuehuset ud imod Silkeborgvej, hvor der er meget trafikstøj. Der foreligger en støjrapport fra den 26. maj 2023, som påviser, at etableringen af jordvolden vil reducere vejtrafikstøjen indenfor havearealet væsentligt.

Jordvolden vil alene være beliggende på ejers ejendom og vil ikke krydse skel.

Jordvolden vil have en hældning på max. 1:1 og tilplantes med en vild beplantning af buske.

Nedenfor ses en tegning af den ansøgte jordvold fra ansøgningsmaterialet.



Snittegning af den ansøgte jordvold med angiven bredde, højde og hældning

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet 10. september 2025, hvis afgørelsen ikke påklages.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Det ansøgte projekt

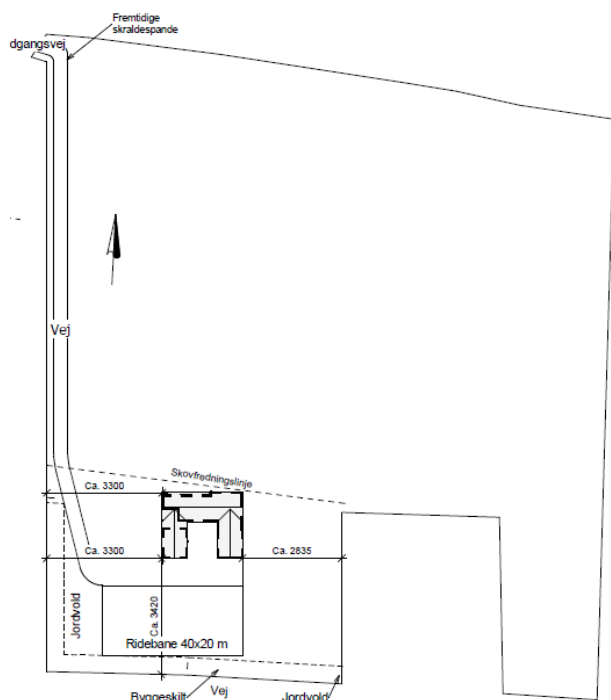
I har søgt om tilladelse til at placere og opføre en ny bolig med integreret garage. Bebyggelsen har et samlet areal på 306 m², hvoraf den integrerede garage udgør 57 m². Derudover opføres der en stald til heste på 63 m² i tilknytning til boligen.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 2,6 ha, som er udstykket fra landbrugsejendommen beliggende Silkeborgvej 36, 8464 Galten.

Skanderborg Kommune har meddelt landzonetilladelse til udstykningen den 9. juni 2023.

Vejadgangen til ejendommen etableres til kommunevejen Søringen ad ny overkørsel.

Bebyggelsen placeres i ejendommens sydvestlige hjørne, 33 meter til det vestlige skel. Placeringen af enfamiliehuset fremgår af kortet nedenfor.



Situationsplan

Bebyggelsen udføres i ét plan med en maksimal højde til tagryggen på ca. 5,07 meter.

Taget udformes som symmetrisk sadeltag med tagdækning i sorte betontagsten.

Facaden på bebyggelsen udføres i jordfarvede mursten.

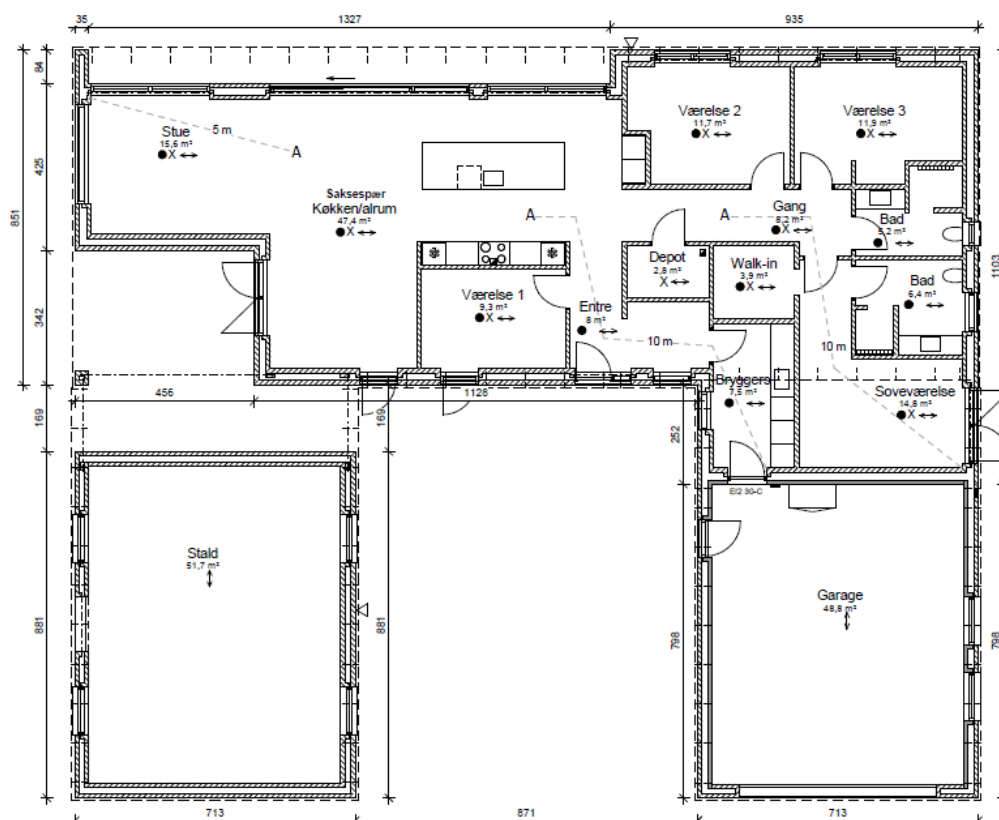
Der terrænreguleres maksimalt 70 cm i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen.

Relevante tegninger fra ansøgningsmaterialet fremgår herunder.



Facadetegninger af den ansøgte bolig med integreret garage, overdækket areal og stald

Som nedenstående plantegning viser, så er der tale om bebyggelse under samme tag.



Plantegning med bolig, garage, stald og overdækket terrasse.

Baggrund for vores afgørelse

Skanderborg Kommune giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 25. marts 2025, og det uddybende materiale modtaget den 31. marts 2025. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Foretages der ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er en landbrugsejendom på ca. 2,6 ha. Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanrammen 30.R.03 grønt område mod præstedammen og 30.BE.02 Nord for Silkeborgvej i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som et område med landskabelige udviklingsmuligheder, som et konsekvensområde omkring et erhvervs område, og som et område med drikkevandsinteresser, og lavbundsareal.

Endvidere er dele af ejendommen omfattet af søbeskyttelseslinjer og vejbyggelinjer. Den ny bebyggelse placeres dog udenfor beskyttelses og byggelinje.

Det ansøgte byggeri søges opført inden for landskabskarakterplanens karakterområde nr. 3, "Galten Bølgede Morænelandskab". I landskabsplanen er landskabet karakteriseret som karaktersvagt, idet landskabskarakterens oprindelse og samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi ikke længere fremstår tydeligt i landskabet på grund af det bymæssige præg. Det strategiske mål er udpeget som omdan, hvilket betyder at området kan omdannes under hensyntagen til de omkringliggende landskaber.

Jeres projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre, at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikres, at der planlægges for, hvor byerne skal udvikles.

Vi skal i landzone tage hensyn til de landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Det åbne land skal som udgangspunkt holdes fri for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

Da et stuehus betegnes som byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, kræver opførelse af et nyt stuehus ikke landzonetilladelse, hvis det opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal jf. planlovens § 36, stk. 3.

Da der her er tale om et nyt stuehus på en bygningsløs landbrugsejendom, kræver stuehuset dog en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til beliggenheden og udformningen jf. planlovens § 36, stk. 2.

Det fremgår også af vores praksis, at der normalt meddeles tilladelse til etablering af jord- og støjvolde i tilknytning til vej- og jernbaneanlæg, så gældende grænseværdier på ejendommen kan overholdes.

Hvad angår garage og stald, så er det kommunens praksis, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af udhuse på max. 100 m² i tilknytning til helårsbeboelse i landzone, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod, herunder allerede eksisterende udhusbyggeri. Garagen er integreret og lyder på 57 m² og er således mindre end 100 m² og opføres i tæt tilknytning til eksisterende byggeri.

Stalden er til heste, men Skanderborg Kommune har vurderet, at den ansøgte stald ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Stalden betragtes som et udhus. Stalden er oplyst til 63 m² og er således mindre end 100 m².

Vores vurdering af din ansøgning

Jeres ejendom ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om I kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har derfor haft sendt jeres ansøgning i høring. Jeres naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os vedrørende det ønskede byggeri. Der har dog været en enkelt bemærkning fra en nabo om byggeriet kommer tættere på naboens ejendom. Det gør det ikke, hvilket naboen er informeret om.

I jeres sag er der tale om landzonetilladelse til beliggenheden og udformningen af en ny bolig med integreret garage, overdækning samt en hestestald.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at de ansøgte bygninger og anlæg placeres indenfor landsbyafgrænsningen af Galten i et område, som er udlagt til blandet bolig og erhverv.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at byggeriets udformning og placering er tilpasset områdets karakter og at den gældende kommuneplan for arealet udlægger området til blandet bolig og erhverv samt at projektet ikke er i strid med retningslinjerne i Kommuneplan 21.

Desuden har Skanderborg Kommune har lagt vægt på, at det samlede byggeri lyder på 306 m² og således er mindre end 500 m². (En helårsbolig kan i dag udvides til 500 m² uden en landzonetilladelse, jf. planlovens § 36 stk.1 nr. 10.)

Der er ikke udpeget særlige landskabelige interesser i området, og det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt kan indpasses på ejendommen uden væsentlige gener i forhold til omgivende landskab. Der er således ikke afgørende landskabelige forhold, der taler imod det ansøgte, og der lægges vægt på, at bebyggelsen på landbrugsejendommen holdes samlet.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må som myndighed ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rastoområder for dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter. Vi må heller ikke give lov til aktiviteter som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af enfamiliehuset ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

Arkæologiske fund

Hvis det under arbejdet konstateres, at der er jordfaste fortidsminder, **skal arbejdet straks standses, og fundet skal anmeldes** til Museums Skanderborg på telefon 87 94 32 60, info@museumskanderborg.dk.

Dette fremgår af museumslovens § 27. Der henvises yderligere til § 25 i samme lov, der fastslår, at den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, før igangsætning af arbejdet kan anmode vedkommende kulturhistoriske museum om at tage stilling til, om arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?

Hvis du ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk den 13. august 2025.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024](#), § 35, stk. 1.

Vejledning i at klage over afgørelsen

Du kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. Du skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borgerportalen](#) eller [Myndighedsnettet Virk](#). Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden [Nævnenes Hus](#), er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. som privatperson og 1.800 kr. som virksomhed eller forening. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagen skal være modtaget, inden der er gået 4 uger, fra vi har truffet afgørelsen. Hvis afgørelsen annonceres på vores hjemmeside www.skanderborg.dk, regnes klagefristen fra den dag.

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan klage over afgørelser truffet i henhold til [planlovens § 35, stk. 1](#) efter kapitel 14.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Hvis ikke du kan bruge Klageportalen, kan du søge om at blive fri for at bruge den. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal du igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Ann-Jeanett Tolbøl
Ingeniør og landzonesagsbehandler

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

